

化隆回族自治县人民政府办公室文件

化政办〔2022〕91号

化隆回族自治县人民政府办公室 关于印发化隆县公共租赁住房管理实施细则的 通知

各乡镇人民政府，县政府各部门，县直各单位，省驻县各单位：

《化隆县公共租赁住房管理实施细则》已经十八届县政府第18次党组会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

2022年5月16日

办公室



化隆县公共租赁住房管理实施细则

第一章 总则

第一条 为完善我县住房保障体系，健全住房保障制度，规范公共租赁住房建设、分配、管理工作，根据《青海省公共租赁住房管理实施细则》（青政办〔2020〕21号）《化隆县城镇保障性住房分配管理办法》（化政办〔2014〕145号）等文件精神，结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于我县区域内公共租赁住房建设、分配、出租、使用管理及监督。

本实施细则所称的公共租赁住房（含并轨前的廉租住房），是指政府提供政策支持，限定套型、面积和租金标准，面向城镇最低收入、低收入、中等偏下收入住房困难家庭，新就业、基层乡镇、企业住房困难职工，进城定居的转户农牧民家庭，有稳定职业并在城镇居住一定年限的外来务工，进城务工人员出租或出售具有社会保障性质的住房。

第三条 公共租赁住房建设和运营管理应遵循政府主导、社会参与、统一管理、公平公正的原则。

第四条 县人民政府负责本行政区域内公共租赁住房工作的指导和监督。财政部门负责公共租赁住房出租、产权出售资金管

理工作的指导和监督。县住房保障管理部门负责公共租赁住房的组织实施、准入、分配、退出和运营管理工作。

第二章 支持政策

第五条 公共租赁住房建设用地应纳入当地年度建设用地供应计划，在申报和下达年度用地计划指标时单独列出，确保优先供应。

第六条 政府集中建设的公共租赁住房建设用地按照国家法律及行政法规，由县政府给予保障建设用地。其他方式建设的公共租赁住房建设用地按照国家相关政策规定使用，并将所建公共租赁住房的租金水平、套型结构、建设标准和设施条件等作为土地供应的前置条件。

第七条 公共租赁住房项目可以规划建设配套商业服务设施，统一管理经营，以实现资金平衡。

第八条 公共租赁住房建设资金来源：

1、政府投资建设公共租赁住房的资金来源包括：中央补助资金、地方财政预算安排资金、土地出让收益、信贷资金、住房公积金贷款以及公共租赁住房租金收入、出售收入等。

2、其他社会投资主体建设公共租赁住房的资金来源包括：自有资金、政府补助资金、信贷资金以及自行管理的公共租赁住房租金收入等。

第九条 公共租赁住房建设项目应按照税收法律规定的权限，免收相关地方性税费。在商品房开发项目中配建的公共租赁住房，

可按配建面积免收城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金。

第三章 建设管理

第十条 公共租赁住房房源主要通过政府投资建设、收购、在棚户区改造以及商品房开发中配建、各类企业及其他投资主体建设等方式多渠道筹集。

第十一条 公共租赁住房建设应充分考虑住房困难群体的交通、就业、就学、就医等需求，合理安排区位布局。

第十二条 新建公共租赁住房主要是满足基本居住需求，符合工程质量和节能环保要求的成套小户型住宅或集体宿舍，包括中小学校学生公寓和基层教师、医务人员、乡镇、企业职工宿舍。

第十三条 要综合考虑住房使用功能、家庭人口等要素，合理确定公共租赁住房套型及建筑面积标准，新建公共租赁住房套型建筑面积要控制在 50 平方米以内，以 40 平方米左右的小户型为主。

第四章 准入管理

第十四条 符合以下条件均可申请租住公共租赁住房。

1、具有本县城镇常住户口或居民户口，且人均收入、住房面积、家庭财产均符合县人民政府规定标准的住房困难家庭；

2、在本县居住或工作不满 5 年的新就业职工和单职工住房困难家庭；

3、在乡镇行政及事业单位、基层学校、卫生院、企业工作，且工作地点无私有住房的职工；

4、在我县城镇居住一年以上并有租金支付能力的外来务工、进城务工人员；

5、申请人及共同申请成员未购买公有住房、未参加集资建房、未享受其他住房保障政策；

第十五条 符合上述条件的申请公共租赁住房，需提供以下证件材料的原件和复印件：

1、《公共租赁住房申请表》；

2、身份证（申请人及同户籍家庭成员）、户口簿复印件；

3、申请人婚姻情况证明材料：结婚证，丧偶或离异的须提供相关证明材料；

4、家庭收入情况证明材料：城镇低保家庭提供低保证明、低保补助金发放银行明细，有工作单位的，需提供工作单位出具的工资收入证明、社会保险经办机构提供的社会保险缴费证明；无工作单位、下岗或在私营务工的，本人出具收入报告、下岗证明、营业执照及税务登记证；

5、家庭住房情况证明材料：申请人及家庭共同申请成员无房产或拥有房产的证明材料；承租住房的，提供租赁合同；有工作单位的，提供单位住房分配情况证明；

6、家庭财产情况证明材料：申请人及共同申请的家庭成员拥有的全部存款、非居住类房产、车辆等财产证明；

7、申请人授权审核机构查询、核实、公示其申报信息的授权书；

第十六条 公共租赁住房申请对象资格按房源渠道不同分别认定。

1、政府出资建设或回购的公共租赁住房以及政府在商品房开发项目中配建的公共租赁住房，供应对象主要为本县住房困难家庭、新就业、单身职工和外来务工、进城务工人员，供应对象资格由县住房保障管理部门负责认定。

2、由政府出资在企业自有土地建设的公共租赁住房，由企业自行管理，供应对象的认定标准由企业书面提出申请，经县住房保障管理部门核定后，由企业安排符合条件的对象办理入住手续，并报县住房保障管理部门备案。

3、由政府出资在基层乡镇、学校、卫生院的自有土地建设的公共租赁住房，由单位自行管理，供应对象的认定标准由所在单位提出书面申请，经县住房保障管理部门核定后，由所在单位安排符合条件的对象办理入住手续，并报县住房保障管理部门备案。

第十七条 公共租赁住房准入严格实行“三级审核、两级公示”制度。

第十八条 政府引进的特殊专业人才和在本县工作的全国、省部级劳模、英模住房困难家庭，按属地申请公共租赁住房原则，不受收入条件的限制。

第十九条 已享受其他住房保障政策或已购买经济适用住房、限价商品住房的，不得申请公共租赁住房。

第二十条 县人民政府规定的城镇最低收入、低收入、一般收入家庭的收入线标准和住房困难条件，应当根据本县居民收入水平、住房状况等因素的变化每三年调整一次，并向社会公布。

第五章 租赁管理

第二十一条 公共租赁住房实行合同管理。出租人与承租人应当签订书面租赁合同，合同应明确公共租赁住房基本情况、租金标准、腾退住房方式及违约责任等内容。《公共租赁住房租赁合同》为格式合同，合同期限最长为 2 年。

第二十二条 承租人应当按照合同约定的标准缴纳租金，并按约定的期限腾退住房。

第二十三条 公共租赁住房的租金标准应考虑社会经济发展水平、房源筹集渠道、保障对象承受能力以及市场租金水平等综合因素，由当地人民政府价格主管部门会同财政、住房保障部门研究确定，原则上控制在市场租金水平的 70% 左右，并实行动态管理。

公共租赁住房租金按承租人家庭类型、承租房屋的地域分类，实行租金差别化管理。

1、城镇低保住房困难家庭 1 元/m²·月；低收入住房困难家庭 2 元/m²·月。

2、阿什努乡、德恒隆乡、沙连堡乡、石大仓乡、金源乡、初

麻乡、塔加乡、雄先乡、查甫乡、巴燕镇、昂思多镇、扎巴镇、牙什尕镇、甘都镇、群科镇、谢家滩乡、二塘乡为二类区域，租金标准为 3 元/m²·月。

3、县城、群科新区为一类区域，租金收取标准为 4 元/m²·月。

因考虑我县乡镇、基层学校、卫生院、企业工作环境差、配套基础实施落后以及我县修建的公共租赁住房为毛坯房，承租人入住后个人出资进行住房装修，集资维护维修基础设施的情况，因此对其所承租的公共租赁住房租金实行减免，租金从 2020 年 1 月开始收取，租金收取标准按照化政办〔2014〕145 号文件规定执行。

租金标准根据本县经济发展水平每三年调整一次。

第二十四条 承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行改造装修，对因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应负责维修或赔偿。

第二十五条 公共租赁住房小区物业管理，由县住房保障管理部门组建或选聘专业物业公司承担。基层乡镇、学校、企业的物业由所在单位自行管理。公共租赁住房物业服务费、采暖费及水、电、气等费用均由承租人承担。

第六章 出售管理

第二十六条 租住公共租赁住房 5 年期满后，有购买意愿且符合购买条件的，可选择购买租住的公共租赁住房。

购买公共租赁住房应同时符合下列条件：

- 1、具有本县城镇户口或居民户口；
- 2、家庭收入符合县人民政府划定的中低收入家庭标准；
- 3、无房或现住房面积低于县人民政府规定的住房困难标准。

第二十七条 购买公共租赁住房的，可按照当地政府制定的保障性住房价格购买。购买住房不满5年的，不得直接上市交易，购房人因特殊原因确需转让住房的，政府可按原价优先回购；购买住房满5年，购房人上市转让住房的，可按政府规定的标准缴纳土地收益等相关价款后，取得完全产权。具体的上市交易和产权管理等按照《化隆县城镇保障性住房分配管理办法》执行。

第二十八条 购买公共租赁住房，可选择一次性付款或分期付款，一次性付款后，不再支付租金；分期付款的，按未付款面积交纳租金。

第二十九条 购买人与产权人(或受托人)书面签订买卖合同，明确付款价格、付款方式、修缮责任等，以及双方其他的权利和义务，付清全款后向当地房屋和土地权属部门办理登记。

第三十条 修建在基层乡镇的中小学校学生公寓和教师、医务人员、乡镇、企业职工宿舍只租不售。

第七章 住房租赁补贴

第三十一条 经审核符合住房保障条件的城镇低收入住房困难家庭，在政府不能为其提供房源的情况下，可以申请住房租赁补贴，自行租赁其它住房。

第三十二条 住房租赁补贴的申请、审核、公示应当按照本实

施细则第四章准入管理规定条款执行。

住房租赁补贴申请的审核结果应当公示，对经审核合格的申请人，按规定发放住房租赁补贴。

第三十三条 享受住房租赁补贴的保障对象，应当定期向县住房保障部门申报住房、人口、收入、财产状况及其他有关信息，不按期申报有关信息，且经催告还不申报的，应当停止发放住房租赁补贴。

享受住房租赁补贴的保障对象住房、人口、收入、财产状况及其他有关信息发生变化，不再符合住房租赁补贴发放条件的，应当在发生变化后3个月内向县住房保障管理部门备案报告。

县住房保障管理部门应当对享受住房租赁补贴对象的住房、人口、收入、财产状况等实行定期核查。

第三十四条 县住房保障管理部门应当对审核后符合条件的家庭及时按月发放住房租赁补贴，实行“一卡通”方式，直接存入补贴对象的个人银行账户。

第三十五条 享受住房补贴的保障对象不再符合规定条件的，县住房保障部门应当终止发放住房租赁补贴。

对原享受住房租赁补贴的保障对象，自签订实物配售、配租合同的下个月起，停止发放住房租赁补贴。

第八章 退出管理

第三十六条 承租人应定期向县住房保障部门申报收入、人口、住房等状况，县住房保障部门会同相关部门对保障对象的收入、

人口、住房状况及租住年限等进行复核，根据复核结果对其享受住房保障的资格、方式、额度等进行及时调整，并书面告知当事人。

第三十七条 租赁合同期满，承租人应退出公共租赁住房。需要续租的，应在合同期满 3 个月前重新申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。

第三十八条 承租人家庭人口、收入、财产、住房等情况发生变化，或通过购买、获赠、继承等方式在申请公共租赁住房所在地获得其他住房，或在租赁期内的收入超过政府规定的收入标准的，应当退出公共租赁住房。

第三十九条 承租人和购买人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回公共租赁住房，其行为记入信用档案，5 年内不得申请公共租赁住房：

- 1、通过提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房；
- 2、违规出售、转租、出借；
- 3、蓄意破坏、擅自改变公共租赁住房结构及使用性质；
- 4、无正当理由连续空置 6 个月以上；
- 5、拖欠租金累计 6 个月以上；
- 6、在公共租赁住房中从事违法活动；
- 7、违反法律、法规、保障性住房政策及租赁合同约定的其他行为。

第四十条 承租人在合同期满或终止租赁合同的，应当及时退出。确有特殊困难的，给予一定的过渡期限；拒不腾退的，按合同约定处理，并在适当范围内公告，必要时县住房保障管理部门可向人民法院起诉。

第九章 资金管理

第四十一条 公共租赁住房租金及出售收入的资金按照相关规定，全额缴入同级财政部门设立的保障性住房资金专户，实行专项管理、分帐核算、专款专用。财政部门要切实加强公共租赁住房出售出租所得资金的监管，保证应收尽收，并按相关规定合理分配，规范使用。

第四十二条 公共租赁住房出售出租所得资金和购房人取得完全产权时缴纳的土地收益等价款，全额上缴同级国库，专项用于保障性住房建设、运营和管理。

第四十三条 公共租赁住房出售出租所得的资金主要用于以下几方面：

- 1、偿还公共租赁住房建设贷款；
- 2、公共租赁住房的管理、设施的维护维修及更新；
- 3、租金及物业服务补贴；
- 4、公共租赁住房建设补助。

第十章 资金使用

第四十四条 建立后期管理专项资金。由县财政局建立后期管理专项资金，设立专户管理，用于公共租赁住房的物业管理费补贴、

维护、维修、整改、大修、设施设备更新、新增附属设备设施等后期管理工作。资金来源为公共租赁住房出售收入及租金收入(包括非住房部分的出售收入及租金收入)。县住房保障部门负责公共租赁住房后期运营管理，县财政负责维修资金的监管，定期开展资金使用情况检查，确保资金使用规范。

第四十五条 后期管理补助。大宗维修或公共设施修建、大型设备更新等实行定额包干与“一事一议”相结合的办法补助。

1、单项维修金额在 1000 元以上 5 万元以下的小型维修、新建、更新项目，实行年定额 30 万元包干补助，由县住房保障部门控制使用，县财政部门监管。

2、单项维修金额在 5 万元以上(含 5 万元)的大型维修、新建、更新项目，实行“一事一议”制度，由县住建局、财政局及相关部门现场核实后提出意见，报县人民政府同意后组织实施。项目完工验收后按程序报批拨付资金。

3、维修项目的实施严格执行工程建设“四制”管理，即：“项目法人责任制”、“招投标制”、“工程监理制”、“合同管理制”的有关规定。

第四十六条 资金使用程序。

1、租金使用程序。公共租赁住房出售收入及租金收入按下列程序进行管理、使用，即县住房保障部门执收→汇缴财政非税专户→缴入金库→定期将出售收入及租金收入转入住房保障资金支出专户。使用时由物业管理公司(或乡镇人民政府)书面向县住

房保障部门申请→经县住房保障部门审查后上报用款计划→经县财政局审核后直接从专户拨付到物管企业或施工方。

2、其它保障性住房资金使用程序。由县住建局会同县财政局，就相关资金提取或分配用于公共租赁住房建设与管理拟定资金分配方案→经县人民政府审批后转入住房保障资金支出专户。

第十一章 监督管理

第四十七条 县住房保障管理部门要建立健全公共租赁住房申请、审核、公示、轮候、配租和租后管理制度。建立公共租赁住房档案，详细记载规划、建设和住房使用以及承租人的申请、审核、轮候、配租、配售等有关信息。

第四十八条 县住房保障管理部门会同监察部门对公共租赁住房承租人履行合同约定情况进行监督检查，相关单位和个人予以配合，如实提供资料。若相关单位为公共租赁住房申请人出具虚假证明材料的，对其主管人员及直接责任人依法依规追究责任。

第四十九条 政府投资建设公共租赁住房的租金收入、出售收入，应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理，并使用省级财政部门统一印制的票据。租金收入、出售收入专项用于偿还公共租赁住房贷款以及公共租赁住房的维护、管理等支出。

财政部门要切实加强公共租赁住房的租金收入、出售收入的监管，确保资金安全有效使用。

第五十条 违规接受申请人委托，为其代理转让、出租或者转租的单位或个人，县住房保障管理部门将申请相关管理部门对违规单位或个人依法处理。

第五十一条 县住房保障管理部门及其工作人员要依法行政，规范管理，自觉接受社会的监督，对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等行为，将依法依规追究责任。

第十二章 附则

第五十二条 本实施细则未尽事宜，按国家和省、市有关规定执行。

第五十三条 本实施细则由县住房和城乡建设局负责解释。

第五十四条 本实施细则有效期限为五年。

第五十五条 本实施细则自印发之日起施行。

化隆回族自治县人民政府办公室

2022年5月16日印发
